

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 225/2019/DS-PT

Ngày: 13 - 6 - 2019

V/v “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa Bà Lê Thị Thủy Tiên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 497/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 376/2019/QĐ - PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1954 (vắng mặt)

2/ Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1949 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Nơi ở hiện nay: Số 164 đường N, Khu quân báo P, xã L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Võ Tuấn H2, sinh năm 1960, theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018 (có mặt)

Địa chỉ: Số 95 P, khóm X1, phường Y1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Vương Ái P, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 47 P, khóm X1, phường Y1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 673/8 L, khu phố X2, phường Y2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Vương Tấn B, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số 70 đường H, khóm X2, phường Y2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 01 C, phường Y3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hùng A – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền số 854/UBND-NC ngày 17/5/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 18 H, phường Y4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 18 H, phường Y4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hùng A – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền số 09/STNMT-TTr ngày 10/5/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 18 H, phường Y4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

4/ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 18 H, phường Y4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Văn Đ – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng. (xin vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Vương Ái P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim H, ông Bùi Văn H1 khởi kiện có người đại diện hợp pháp trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị Kim H, ông Bùi Văn H1 là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097873, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà H, ông H1 vào ngày 12/01/2018. Ngày 15/01/2018 ông Vương Tấn B có liên hệ với vợ chồng ông, bà để mua căn nhà và diện tích đất nêu trên, qua trao đổi hai bên thống nhất thỏa thuận như sau: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) nhưng khi ra công chứng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 1.100.000.000đ và ông Vương Tấn B sẽ giao cho bà Vương Ái P đứng tên thay ông B, khi thỏa thuận xong ông B đã giao cho ông, bà số tiền đặt cọc là 340.000.000đ. Hai bên thống nhất vào ngày 18/01/2018 sẽ cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B1 tỉnh Sóc Trăng, sau khi công chứng xong ông B sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.360.000.000đ, nếu bên nhận chuyển nhượng không thực hiện đúng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc và bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng.

Do tin tưởng vào lời giao kết của ông B cho nên vào ngày 18/01/2018 ông H1, bà H đã đến Văn phòng công chứng B1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m², tọa lạc số 353 đường T, khóm X1, phường Y2, thành phố Sóc Trăng cho ông Vương Tấn B nhưng giao cho bà Vương Ái P đứng tên.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng xong thì ông B viện lý do chưa gom được tiền, còn bà P thì cho rằng bà chỉ đứng tên thay cho ông B nên việc tiền bạc bà không biết và ông B xin vợ chồng ông, bà thông cảm, ông B hứa sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 1.360.000.000đ trong vòng 15 ngày nhưng mãi cho đến nay ông B đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Vương Ái P vào ngày 09/02/2018 nhưng ông B vẫn chưa thanh toán số tiền nêu trên cho ông, bà.

Nay vợ chồng bà H, ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 được giao kết giữa bên A là ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H với bên B là bà Vương Ái P được công chứng tại văn phòng công chứng B1 – Sóc Trăng, số công chứng 390, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu mất tiền đặt cọc.

2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097873, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 01013, ngày 12/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m² tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã được chỉnh lý thay đổi quyền sử dụng cho bà Vương Ái P vào ngày 09/02/2018.

Bị đơn bà Vương Ái P có người đại diện hợp pháp trình bày:

Căn nhà Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với diện tích 146,7m² thửa đất số 23, tờ bản đồ số 24 bà được cha bà là ông Vương Tấn B tặng cho riêng bằng hình thức bà được cha bà đồng ý và tự nguyện ch bà đứng tên người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng. Đây là món quà cha bà cho bà nhân ngày sinh nhật. Trước ngày 25/7/2017 bà cùng cha bà đến coi nhà và bà đồng ý nhận quà, cha bà sẽ hoàn tất thủ tục mua bán với bên nguyên đơn, mục đích là để cho bà căn nhà này làm nhà ở.

Cha bà P thực hiện công việc giao dịch, thương lượng với bên bán, nộp thuế, phí và lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên của ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H sang tên của bà P, việc chuyển nhượng này được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng ghi chú vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P là người đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông B cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/9/2017, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký hợp đồng trực tiếp với ông H1, bà H trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 5444/quyền 15/2017/TP-CC-HĐGD Văn phòng công chứng B1). Diện tích chuyển nhượng 146,7m² thửa số 4, tờ bản đồ số 23, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 712294 ngày 9/8/2005. Số tiền chuyển nhượng là 1,1 tỷ đồng, đã được cha bà P là ông B trả đủ cho vợ chồng nguyên đơn trước ngày 25/9/2017. Bên vợ chồng nguyên đơn đã nhận tiền chuyển nhượng và mang đi trả tiền vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam phòng giao dịch K chi nhánh Sóc Trăng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 712294 đã thế chấp từ năm 2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/01/2018 số công chứng 390, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng B1 là điều chỉnh diện tích đất từ 146,7m² xuống còn 142,5m² chứ không phải là ngày giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bản cam kết lập ngày 15/01/2018 do ông B và ông H1, bà H lập là giả tạo, vì việc trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực hiện trước ngày 29/9/2017, nếu số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu thì ông B có nghĩa vụ trả tiền tiếp tục cho ông H1, bà H đến hết. Do đó bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đây là tài sản của bà được cha bà tặng cho hợp pháp, bà không đứng tên giùm cho ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Tấn B trình bày:

Nội dung trong đơn của ông H1, bà H trình bày là hoàn toàn đúng sự thật. Mọi giao dịch về việc mua bán này đều do ông trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông H1, bà H. Do đó vào ngày 18/01/2018, ông nhờ con gái là Vương Ái P đứng tên thay ông trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng B1. Sau khi ký hợp đồng xong ông đã đóng thuế, sang tên quyền sử dụng đất cho con gái ông đứng tên chủ sở hữu nhà đất. Do ông trực trặc về tiền bạc nên không thể thanh toán cho vợ chồng ông H1 số tiền còn nợ lại là 1.360.000.000 đồng theo tờ giao kết lập ngày 15/01/2018. Do đến hiện nay ông còn khó khăn nên không thể xoay sở lo được số tiền còn nợ lại theo tờ giao kết, nên ông đồng ý hủy

hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2018 và hủy việc chỉnh lý ngày 09/02/2018 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI097873 theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông chỉ yêu cầu bên nguyên đơn xem xét giảm bớt tiền đặc cộc để ông bớt phần nào thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng có người đại diện hợp pháp trình bày:

Phần đất diện tích 142,5m² thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097873 ngày 12/01/2018 cho bà Lê Thị Kim H, ông Bùi Văn H1. Sau đó bà Vương Ái P nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý trên giấy chứng nhận ngày 09/02/2018. Ngoài ra nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 390, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018 của Văn phòng công chứng B1 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp, mà Văn phòng công chứng B1 tham gia là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng có người đại diện hợp pháp trình bày:

Phần đất diện tích 142,5m² thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097873 ngày 12/01/2018 cho bà Lê Thị Kim H, ông Bùi Văn H1. Sau đó bà Vương Ái P nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý trên trang 3 của giấy chứng nhận ngày 09/02/2018. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Kim H, ông Bùi Văn H1 được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Do vậy, phía nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng có người đại diện hợp pháp trình bày:

Theo hồ sơ đăng ký thì ông H1, bà H chuyển nhượng đất cho bà Vương Ái P, không thấy thể hiện ông Vương Tấn B giao dịch, còn giá trị hợp đồng và ký kết hợp đồng thì 02 bên tự thỏa thuận thực hiện, trình tự thủ tục điều chỉnh quyền sử dụng đất cho bà Vương Ái P là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, Điều 37, Khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 328,

Điều 423, Điều c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 97, Điều 98, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H.

1.1/ Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 được giao kết giữa bên A là ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H với bên B là bà Vương Ái P, được công chứng tại văn phòng công chứng B1 – Sóc Trăng, số công chứng 390, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu mất tiền đặt cọc 340.000.000 đồng cho ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H.

1.2/ Hủy phần ghi nhận chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Vương Ái P ngày 9/02/2018, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng xác nhận ở mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097873, số vào sổ cấp GCN: CS 01013, ngày 12/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m² tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m² tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/11/2018, bị đơn bà Vương Ái P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Hợp đồng ngày 18/01/2018 là đối tượng nhưng ngày ký kết hợp đồng không phải ngày giao dịch, thực tế hợp đồng giao kết vào ngày 29/9/2017. Do có sự điều chỉnh diện tích lại nên bà P mới hủy bỏ hợp đồng cũ lập lại hợp đồng mới. Việc thanh toán tiền do 2 bên tự nguyện thực hiện do tin tưởng cha mình nên bà P mới giao cho ông B tự trả tiền mua bán. Ông B tặng cho phần tiền cho bà P và ông B cũng còn nợ bà P ở -1 biên nhận khác. Ông B không hề cho bà P biết chưa trả hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà P là ngay tình, bà P có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả phần còn lại cho nguyên đơn.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Tuấn H2 trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tranh luận với phía bị đơn, ông H1 trình bày bà P không có chứng cứ chứng minh được đây là quà của ông B cho bà. Nguyên đơn chỉ giao dịch với ông B chứ không hề giao dịch với bà P, không đồng ý với tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vương Tấn B trình bày: Việc giao dịch này là của ông hoàn toàn, ông chỉ mới trả 340.000.000 đồng, từ 22/9/2017 do tình hình chính lý diện tích thì văn phòng công chứng mới bác hồ sơ, yêu cầu chỉnh lý, vì hoàn cảnh nên ông chỉ mượn bà P đứng tên giùm và không có việc tặng cho bà P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vương Ái P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm, xét thấy:

Các nguyên đơn ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H trình bày: Ông bà có căn nhà Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích đất gắn liền với căn nhà số 353 là 142,5m² thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/2018 cho ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H. Ngày 15/01/2018, ông Vương Tấn B đến nhà ông, bà liên hệ mua căn nhà, đất trên và hai bên đã thỏa thuận thống nhất nhà đất giá 1.700.000.000 đồng. Ông B đã đồng ý mua căn nhà trên của vợ chồng nguyên đơn và đặc cọc số tiền 340.000.000 đồng. Ông B cho con gái là Vương Ái P đứng tên hợp đồng chuyển nhượng cùng vợ chồng ông bà và hai bên thỏa thuận là ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá căn nhà là 1.100.000.000 đồng và thống nhất ngày 18/01/2018 hai bên ra Văn phòng công chứng B1, tỉnh Sóc Trăng công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B1. Khi công chứng xong ông B sẽ thanh toán cho ông H1, bà H đủ số tiền còn lại là 1.360.000.000 đồng. Sau khi công chứng xong thì ông B

lấy lý do là chưa gom được tiền, ông B hứa trong 15 ngày sẽ trả đủ số tiền 1.360.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 09/02/2018, vợ chồng ông H1, bà H đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà P mà ông B vẫn chưa trả số tiền trên cho vợ chồng ông H1, bà H. Nên vợ chồng ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/01/2018 và hủy phần chỉnh lý sang tên cho bà P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà đứng tên, tiền cọc 340.000.000 đồng ông B bị mất cho vợ chồng ông H1, bà H.

Bị đơn bà Vương Ái P cho rằng cha bà là ông Vương Tấn B là người thực hiện giao dịch thương lượng với bên chuyển nhượng, nộp thuế, các loại phí, lập hồ sơ chuyển tên quyền sử dụng đất từ tên ông H1, bà H sang tên của bà P. Đây là món quà cha bà cho bà nhân ngày sinh nhật của bà trước ngày 25/7/2017. Bà P và cha bà có đến coi nhà và bà đồng ý nhận nhà. Số tiền chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng đã được ông Vương Tấn B trả đủ cho ông H1, bà H trước ngày 25/9/2017. Nếu số tiền chuyển nhượng thực sự còn thiếu thì cha bà là ông B có nghĩa vụ trả tiền tiếp tục cho ông H1, bà H đến hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Tấn B thừa nhận mọi giao dịch mua bán nhà và đất liên quan đến căn nhà Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đều do ông trực tiếp giao dịch với ông H1, bà H. Do đó ngày 18/01/2018 ông nhờ con gái là Vương Ái P đứng tên thay ông trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng công chứng B1 ngày 18/01/2018. Do ông bị trục trặc về tiền bạc nên không thanh toán cho ông H1, bà H số tiền còn lại là 1.360.000.000 đồng. Theo tờ giao kết ngày 15/01/2018, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H1, bà H là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do ông nhờ con gái là Vương Ái P đứng tên. Và ông đồng ý chịu mất số tiền 340.000.000 đồng đặt cọc cho ông H1, bà H. Chỉ yêu cầu nguyên đơn cho ông xin lại một số tiền cọc để giảm bớt phần nào thiệt hại, do ông nhìn nhận ông sai hoàn toàn trong hợp đồng mua bán này.

Từ trình bày của các đương sự trong vụ án, cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giao dịch mua bán căn nhà Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là do vợ chồng ông H1, bà H thực hiện với ông Vương Tấn B, bà Vương Ái P (con gái ông B) là người được ông B nhờ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Bà P cũng thừa nhận tại văn bản ngày 19/4/2018, theo đó các bên thống nhất vợ chồng ông H1, bà H bán cho ông B căn nhà 353 đường Trần Hưng Đạo với giá 1.700.000.000 đồng nhưng giá công chứng là 1.100.000.000 đồng và bà Vương Ái P sẽ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng thay cho ông Vương Tấn B. Tại bản giao kết ngày 15/01/2018, Ông B giao cho vợ chồng ông H1 bà H tiền cọc là 340.000.000 đồng, hai bên thống nhất vào ngày 18/01/2018 sẽ cùng ra công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B1, tỉnh Sóc Trăng và sau khi công chứng ông B sẽ thanh toán đủ cho vợ chồng ông H1, bà H đủ số tiền còn lại là 1.360.000.000 đồng, nội dung giao kết thể hiện nếu bên bán không thực hiện thì phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc, nếu bên mua không thực hiện sẽ mất số tiền cọc và bên bán có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đã công

chứng. Tuy nhiên, đến ngày 18/01/2018, sau khi ký hợp đồng công chứng thì ông B nói chưa chuẩn bị đủ tiền nên không thanh toán cho vợ chồng ông H1, bà H số tiền còn lại là 1.360.000.000 đồng như bản giao kết ngày 15/01/2018 được và ông B hứa 15 ngày sau sẽ trả đủ tiền cho vợ chồng ông H1, bà H nhưng đến nay ông B vẫn không thanh toán được cho vợ chồng ông H1, bà H số tiền 1.360.000.000 đồng. Trong thời gian này, ông B đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Vương Ái P vào ngày 09/02/2018. Như vậy, ông B không thực hiện đúng giao kết ngày 15/01/2018 mà ông đã ký với vợ chồng ông H1, bà H đồng thời đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận. Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn vẫn cho rằng căn nhà và đất tại Số 353 đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là của bà Vương Ái P vì được cha là ông Vương Tấn B cho và ông B đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H1, bà H. Tuy nhiên, đại diện bị đơn không cung cấp cho Tòa án chứng cứ mới nào thể hiện vợ chồng ông H1, bà H đã được ông Vương Tấn B trả số tiền 1.360.000.000 đồng còn thiếu hay văn bản thể hiện ông B tặng cho căn nhà 353 đường Trần Hưng Đạo cho bà Vương Ái P.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của vị Kiểm sát viên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

[3] Bị đơn bà Vương Ái P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I/ Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Vương Ái P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H.

1.1/ Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 được giao kết giữa bên A là ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H với bên B là bà Vương Ái P, được công chứng tại văn phòng công chứng B1 – Sóc Trăng, số công chứng 390, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu mất tiền đặt cọc 340.000.000 đồng cho ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H.

1.2/ Hủy phần ghi nhận chính lý chuyển nhượng cho bà Vương Ái P ngày 9/02/2018, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng xác nhận

ở mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097873, số vào sổ cấp GCN: CS 01013, ngày 12/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m² tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Bùi Văn H1, bà Lê Thị Kim H được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 142,5m² tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Văn H1 và bà Lê Thị Kim H không phải chịu án phí sơ thẩm.

Bị đơn bà Vương Ái P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

3/ Về chi phí tố tụng khác: Lệ phí trích lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 250.000 đồng theo biên lai số 0012923 ngày 20/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, do phía nguyên đơn đã nộp trước và tự nguyện đồng ý chịu chi phí này.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng bà Vương Ái P phải chịu nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0005693 ngày 09/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- ND (2);
- BD (1);
- NLQ (2);
- Lưu (4) 17b (Án39).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Duyên